

## پراپرٹی کے مالکان کیلئے اطلاع نامہ - جنوری 2022

محترم پراپرٹی مالکان،

ڈپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ پریزرویشن اینڈ ڈیولپمنٹ (Department of Housing Preservation and Development, HPD) وقتاً فوقتاً نئی قانون سازی اور دستیاب مواد اور وسائل کے بارے میں معلومات رہائشی عمارت کے مالکان کو فراہم کرتا رہتا ہے تاکہ نیو یارک سٹی رہائش کی بحالی کے قانون، نیو یارک اسٹیٹ کے ایک سے زیادہ رہائش کے قانون اور سٹی کے دیگر متعلقہ قوانین کی تعمیل میں مدد مل سکے۔ یہ اطلاع نامہ دیگر زبانوں میں [HPD کے ویب پیج](#) پر اگلے دو ہفتوں میں دستیاب ہوگا۔

یہ اشاعت صرف معلوماتی مقاصد کے لیے ہے اور اس کا مقصد قانونی مشورہ دینا نہیں ہے۔ یہ معلومات نیو یارک سٹی میں رہائش سے متعلق قوانین اور اصول کے حوالے سے مکان مالکان اور کرایہ داروں کی تمام ذمہ داریوں کا مکمل یا حتمی بیان نہیں ہے۔

### از خود بند ہونے والے دروازے

آتشزدگی آپ کی عمارت کو متاثر کرنے والے سب سے زیادہ تباہ کن واقعات میں سے ایک ہو سکتا ہے، جو آپ کے کرایہ داروں اور جوابی اقدام کرنے والے فائر فائٹرز کی زندگیوں کو خطرے میں ڈال سکتی ہے، اور آپ کی املاک کو بڑے پیمانے پر اور بھاری نقصان پہنچا سکتی ہے۔ از خود بند ہونے والے دروازے ایک اپارٹمنٹ سے پھیلنے والی آگ اور دھوئیں کو پوری عمارت کو متاثر کرنے سے روکتے ہیں۔ جیسا کہ آپ نے عمارت میں لگنے والی حالیہ آگ کے حوالے سے خبروں میں دیکھا ہے، FDNY نے اپارٹمنٹس اور عوامی دالانوں میں از خود بند ہونے والے خراب دروازوں کی نشاندہی جانوں کے ضیاع اور عمارت کے بھاری نقصان کے ایک اہم عنصر کے طور پر کی ہے۔ آپ کو اس بات کو یقینی بنانا ہوگا کہ آپ کی عمارت کے دروازے از خود بند ہو رہے ہیں، اور آپ کو یہ چیک کرنے کیلئے متحرک رہنا چاہیے کہ وہ کام کرنے کی صحیح حالت میں ہیں۔

ایک سے زیادہ رہائش میں داخلی راہداریوں (یعنی دالانوں) تک رسائی فراہم کرنے والے دروازوں اور سیڑھیوں کا از خود بند ہونا ضروری ہے (اس میں اپارٹمنٹ کے دروازے اور عمارت کے بیرونی حصے کے دروازے شامل ہیں)۔ پراپرٹی کے مالکان دروازوں میں آلات لگانے کا انتخاب کر سکتے ہیں جیسے اوور ہیڈ ڈور کلوزرز، ہیوی ڈیوٹی ڈور کلوزرز، یا فلور اسپرنگ ڈور کلوزرز۔ از خود بند ہونے والے تمام دروازوں کی مرمت کرا کے انہیں اچھی حالت میں رکھا جانا چاہیے اور وقتاً فوقتاً چیک کرتے رہنا چاہیے۔

دروازوں کو از خود بند ہونے کی حالت میں برقرار رکھنے میں ناکامی ایک فوری طور پر خطرناک خلاف ورزی (کلاس C) ہے اور اس کے نتیجے میں HPD کی طرف سے ہنگامی مرمت شروع کی جائے گی اگر پراپرٹی کا مالک 21 دنوں کے اندر HPD میں درستگی کی تعمیل اور بروقت تصدیق کرنے میں ناکام رہتا ہے۔ اگر HPD کو ہنگامی مرمت مکمل کرنی ہے تو پراپرٹی کے مالک کو مرمت کیلئے بل دیا جائے گا۔ اگر مالک ادائیگی کرنے میں ناکام رہتا ہے تو، سٹی پراپرٹی کے خلاف ٹیکس کا حق دائر کرے گا۔ ٹیکس کے حق پر سود لگے گا اور اسے فروخت کیا جا سکتا ہے اور/یا واجب الادا رقم وصول کرنے کیلئے اس پر تالا لگایا جا سکتا ہے۔ اس کے علاوہ، پراپرٹی کے مالک پر تعمیل کرنے میں ناکامی سے متعلق دیوانی جرمانے لگ سکتے ہیں۔

براہ کرم نوٹ کریں کہ، [2018 کے لوکل لاء 115](#) کے مطابق، پراپرٹی کے مالکان کو بھی نوٹسز پوسٹ کرنے کی ضرورت ہے جو کرایہ داروں کو آگ لگنے پر فرار ہوتے وقت اپنے دروازے بند کرنے کی یاد دہانی کراتے ہیں۔

آگ سے حفاظت کے دیگر تقاضوں کے بارے میں مزید معلومات کیلئے، براہ کرم [اسٹو نوپ کے کورز](#) اور [سموک ڈیٹیکٹرز](#) پر HPD کے ویب صفحات دیکھیں۔ آپ اپنی رہائشی عمارت میں آگ لگنے سے بچنے کے طریقے کے بارے میں مزید جاننے کیلئے HPD کا [فائر سیفٹی فلائر](#) ڈاؤن لوڈ بھی کر سکتے ہیں۔

## برخاستگی کی درخواست کی تازہ ترین معلومات

برخاستگی کی درخواست وہ عمل ہے جسے پراپرٹی کے مالکان پہلے کی خلاف ورزی کو دور کرنے کیلئے استعمال کر سکتے ہیں اگر حالت درست کر دی گئی ہو، لیکن تصدیق کی تاریخ گزر چکی ہو۔ جنوری 2022 سے، HPD نے [برخاستگی کی درخواست](#) میں درج ذیل اپ ڈیٹس کو نافذ کیا ہے۔

### 1. لیڈ والے پینٹ سے متعلق خلاف ورزیاں:

- مالکان/ایجنٹس کو لیڈ والے پینٹ سے متعلق کھلی خلاف ورزیوں کیلئے اپنی برخاستگی کی درخواست کے ساتھ تصدیقی دستاویزات جمع کرانے کی ضرورت نہیں ہوگی۔ HPD کی طرف سے اس بات کی تصدیق کرنے کے بعد کہ جسمانی حالات پر توجہ دی گئی ہے، ہم مالک کو ایک ڈیفیکٹ لیٹر جاری کریں گے جس میں ہدایات دی جائیں گی کہ کن دستاویزات کی ضرورت ہے اور خلاف ورزی کی برخاستگی کے عمل کو مکمل کرنے کیلئے انہیں کیسے جمع کرایا جائے۔
- جن مالکان کو لیڈ ٹرن اوور اور ریکارڈ رکھنے کی خلاف ورزی کے آرڈر نمبرز 619, 618, 623, 622, 621, 614 اور 620 کیلئے مدد کی ضرورت ہے وہ HPD کی لیڈ آڈٹ یونٹ سے براہ راست 212-863-5501 پر رابطہ کریں اور آپشن #5 کو منتخب کریں۔

### 2. برخاستگی کے بعد کی درخواست سیلف سرٹیفیکیشن کا عمل (CV-1)

- یہ عمل ان مالکان کیلئے دستیاب ہے جہاں برخاستگی کی درخواست کے نتائج کچھ معیارات پر پورا اترتے ہیں؛ براہ کرم برخاستگی کی درخواست کی ہدایات میں معیار کا بغور جائزہ لیں۔
- CV-1 فارم کو نئی ہدایات اور اضافی خلاف ورزیوں کو شامل کرنے کیلئے اپ ڈیٹ کر دیا گیا ہے جو برخاستگی کے بعد کی درخواست سیلف سرٹیفیکیشن کے عمل کے ذریعے برخاستگی کے اہل نہیں ہیں۔
- اب CV-1 فارم کو HPD کی ویب سائٹ سے پرنٹ کیا جا سکتا ہے۔
- اگر کوئی مالک/ایجنٹ برخاستگی کے بعد سیلف سرٹیفیکیشن کے ساتھ عمل کا تازہ ترین حلف نامہ (AF-6) جمع کراتا ہے تو، کیڑے مکوڑے سے متعلق قانون کی خلاف ورزی کے آرڈر نمبرز 567, 568 اور 569 کو اب برخاستگی کے بعد سیلف سرٹیفیکیشن کی درخواست کے عمل کے حصے کے طور پر سمجھا جا سکتا ہے۔ کیڑے مکوڑے سے متعلق قانون کی خلاف ورزیوں پر غور کرنے کیلئے تمام دستاویزات کو ایک ہی تاریخ میں جمع کرانا ضروری ہے۔

### 3. کنڈومینیم اور کو-آپ ایارٹمنٹس:

پراپرٹی رجسٹریشن کی حیثیت سے قطع نظر، HPD انفرادی کنڈومینیم کے مالکان اور کوآپریٹو شیئر ہولڈرز کی جانب سے برخاستگی کی درخواستوں کو قبول کرے گا اور اس پر کارروائی کرے گا اور صرف برخاستگی کی درخواست کی درخواست میں درج ایارٹمنٹ (ایارٹمنٹس) کے اندر کھلی خلاف ورزیوں کا دوبارہ معائنہ کرے گا۔ کنڈومینیم کے مالکان اور کوآپریٹو شیئر ہولڈرز کو اپنی برخاستگی کی درخواست کے ساتھ ہر ایک ایارٹمنٹ کیلئے "ملکیت کا حلف نامہ" فارم جمع کرانا ہوگا۔

ایک ایارٹمنٹ کا دوبارہ معائنہ کرنے کیلئے برخاستگی کی درخواست کی فیس \$250.00 ہوگی۔ اگر کنڈومینیم کا مالک یا کوآپریٹو شیئر ہولڈر ایک ہی عمارت کے اندر ایک سے زیادہ ایارٹمنٹس کیلئے برخاستگی کی درخواست جمع کراتا ہے تو، برخاستگی کی درخواست کی فیس \$300.00، یا اس سے زیادہ ہوگی جس کا انحصار ان خلاف ورزیوں کی تعداد پر ہے جن کا دوبارہ معائنہ کیا جائے گا۔ اگر ایک کنڈومینیم یا کوآپریٹو شیئر ہولڈر کا مالک ایک ہی وقت میں متعدد یونٹس کیلئے درخواست دے رہا ہے تو، HPD خلاف ورزیوں کے پیمانے (برخاستگی کی درخواست کی ہدایات میں درج ہے) کا استعمال جاری رکھے گا۔

## لیڈ والے پینٹ کا سالانہ نوٹس اور تفتیش

2004 کا لوکل لاء 1 (مقامی قانون 1) کے مطابق مالکوں کو لیڈ والے پینٹ سے متعلق سرگرمیاں انجام دینی چاہئیں۔ مالکوں کو ان سرگرمیوں کا ریکارڈ بھی کم از کم 10 سال کیلئے اپنے پاس سنبھال کر رکھنا چاہیے اور پراپرٹی کی سالانہ رجسٹریشن کے حصے کے طور پر ان سرگرمیوں کی تعمیل کی تصدیق کرنی چاہیے۔ ان سرگرمیوں کو انجام دینے اور ان ریکارڈوں کو برقرار رکھنے میں ناکامی کیلئے سزائیں قابل ذکر ہو سکتی ہیں۔

**1 جنوری سے 16 جنوری** کے درمیان، 1960 سے پہلے (یا 1960 سے 1978 کے درمیان اگر مالک کو اس بات کا علم ہے کہ وہاں لیڈ والا پینٹ ہے) تعمیر کردہ متعدد مکانات کے مالکان کو ہر ایک کرایہ دار کو سالانہ نوٹس (انگریزی اور ہسپانوی میں) فراہم کرنے اور کرایہ دار سے 15 فروری تک مکمل کردہ نوٹس کو اکٹھا کرنے کی ضرورت تھی۔

### نوٹس کیا ہے؟

- سالانہ نوٹس کرایہ دار سے یہ بتانے کا مطالبہ کرتا ہے کہ چھ سال سے کم عمر کا بچہ رہائشی یونٹ میں "رہتا ہے" یا نہیں۔ "رہنے" کا مطلب ہے وہ بچہ جو رہائشی یونٹ میں رہتا ہے یا وہ بچہ جو رہائشی یونٹ میں ہفتے میں 10 یا دس سے زیادہ گھنٹے معمول کے مطابق گزارتا ہے۔
- سالانہ نوٹس کے دو ورژنز ہیں جنہیں مالکان استعمال کر سکتے ہیں۔ آپ کو صرف ایک فراہم کرنے کی ضرورت ہے۔ ایک ورژن لوکل لاء 1 نوٹس کو ونڈو گارڈز نوٹس کے ساتھ جوڑتا ہے (3 یا اس سے زیادہ یونٹوں والی تمام کرایے کی عمارتوں کیلئے درکار ہے، تعمیر کے سال سے قطع نظر) اور دوسرا ورژن اسٹینڈ الون لوکل لاء 1 نوٹس ہے:

#### [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice](#)

(اپنے بچے کو لیڈ پوائزنگ اور ونڈو فالس سالانہ نوٹس سے بچائیں)

#### [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child](#)

(بڈ والے پینٹ کے خطرات کی روک تھام کیلئے سالانہ نوٹس - بچے کے بارے میں انکوائری)

- نوٹس کرایہ دار کو کم از کم انگریزی اور ہسپانوی میں اور ڈپلیکیٹ (ہر ایک کی دو کاپیاں) میں فراہم کیا جانا چاہیے تاکہ کرایہ دار ایک کاپی اپنے پاس رکھ سکے اور ایک کاپی مالک کو واپس کر سکے۔
- رکھیں شہادت دستاویزی کی ہونے ڈیلیور نوٹس، اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ کے کرایہ دار جانتے ہوں کہ یہ نوٹس کہاں واپس کرنا ہے، اور کرایہ دار سے واپس موصول شدہ مکمل کردہ نوٹس کو سنبھال کر رکھیں۔

### اگر کرایہ دار جواب نہیں دیتا ہے تو کیا ہوگا؟

- اگر کرایہ دار 15 فروری تک نوٹس کو مکمل کر کے واپس نہیں کرتا ہے تو، مالک کو 16 فروری سے 1 مارچ کے درمیان فالو اپ معائنہ کرنا چاہیے تاکہ یہ تعین کرنے کی کوشش کی جا سکے کہ آیا چھ سال سے کم عمر کا بچہ قابل رہائش یونٹ میں ہفتے میں 10 گھنٹے سے زیادہ وقت گزارتا ہے یا نہیں۔ مکان مالک کو تفتیش کرنے کیلئے کرایہ دار سے رابطہ کرنے کی کوششوں کا ریکارڈ رکھنا چاہیے۔
- اگر مالک کو کرایہ دار کی طرف سے مکمل کردہ نوٹس موصول نہیں ہوتا ہے اور ان فالو اپ تحقیقات کی بنیاد پر وہ اس بات کا تعین نہیں کر سکتا کہ آیا چھ سال سے کم عمر کا بچہ وہاں رہتا ہے یا نہیں تو، مالک کو **محکمہ صحت و ذہنی حفظان صحت** (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) کو تحریری طور پر اس بات کی اطلاع دینی چاہیے کہ کرایہ دار سے کوئی نوٹس واپس نہیں موصول نہیں ہوا ہے۔ DOHMH کو مالک کی اطلاع اس پتے پر ڈاک سے بھیجی جانی چاہیے:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes

125 Worth Street, Sixth Floor, CN58

New York, NY 10013

### مالک کو یہ معلومات جمع کرانے کی ضرورت کیوں ہے؟

- یہ نوٹس اس لیے اہم ہے کیونکہ اس سے اس بات کا تعین ہوتا ہے کہ مالک کو لوکل لاء 1 کے تحت درکار دیگر ضروری سرگرمیاں کہاں انجام دینی ہوں گی، جیسے کہ سالانہ تفتیش کرنا اور قانون میں بیان کردہ کام کے محفوظ طریقوں پر عمل کرنا۔ تمام رہائشی یونٹس جہاں مذکورہ بالا کے مطابق اس بات کا تعین کیا گیا ہے کہ وہاں کوئی بچہ رہتا ہے، نیز ان عمارتوں کے عام علاقوں میں، لیڈ والے پینٹ کے خطرات کیلئے کم از کم سالانہ معائنہ کرنے کی ضرورت ہے۔
- ایسی یونٹس اور عمارتوں میں جہاں چھ سال سے کم عمر کا بچہ رہتا ہے، لیڈ والے پینٹ کے خطرات کیلئے درکار سالانہ تحقیقات اور کام کے محفوظ طریقوں کے بارے میں مزید معلومات کیلئے HPD کی ویب سائٹ پر پوسٹ کی گئی دسمبر 2019 کی **ابتدائی ہدایت** دیکھیں۔

مالک ہر چیز کو کیسے ٹریک کر سکتا ہے؟

- HPD نے مالک کی مدد کرنے کیلئے فارمز بنائے ہیں تاکہ اس بات کا ثبوت فراہم کیا جا سکے کہ نوٹس بھیج دیا گیا، واپس موصول ہو گیا، یا اگر کرایہ دار نے نوٹس واپس نہیں کیا تو، فالو اپ معائنہ کر لیا گیا: [سالانہ نوٹس کی تعمیل کی فراہمی کے نمونہ فارمز](#) دیکھیں۔
- HPD نے سالانہ تحقیقات کو دستاویزی شکل دینے میں مکان مالک کی مدد کرنے کیلئے بھی ایک فارم بنایا ہے: [سالانہ تفتیشی تعمیل کیلئے نمونہ فارمز](#) دیکھیں۔